

**BENFEITORIAS**

## LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Julgado em

18/03/1986

**NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU COMUNICAÇÃO ESCRITA — SE PODE SER FEITA POR OUTRO MEIO****RESUMO**

DO VOTO (PRELIMINAR) DO MINISTRO FRANCISCO REZEK - Se ... possível fosse o conhecimento dos embargos, caberia lembrar que a Segunda Turma, no julgamento deste feito, procedeu à luz estrita do texto da lei. Tal é nosso dever, salvo no caso de ambiguidade legislativa que permita alguma construção pretoriana. - O parágrafo 3º do art. 92 do Estatuto da Terra diz, em português claríssimo, que "No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial, ou comprovadamente efetuada, mediante recibo." - Essa norma legal impõe ao proprietário uma obrigação: a de notificar o arrendatário por uma via dentre as duas que o texto indica alternativamente. Cria ele, ao mesmo tempo, para o arrendatário, o direito subjetivo de não ver correr contra si prazo algum, enquanto não receba uma notificação deduzida à luz da fórmula legal. Se admitimos - como admitiu, no caso, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, reformando a decisão de primeiro grau - que é possível, perquirir os fatos em busca da prova de uma verdade material diversa daquilo que a lei quer que aconteça, hoje estaríamos abonando o conhecimento do Tribunal gaúcho no sentido de que esse arrendatário sabia ou devia saber da operação, à força de argumentos que, no caso concreto são ponderáveis uma vez aberto o caminho do desafio ao texto da lei, amanhã estaríamos obrigados a admitir a prova testemunhal de que o arrendatário sabia do negócio. Depois de amanhã algum juiz se convencerá de que a operação de compra e venda tendo sido noticiada em periódico idôneo, deve ter chegado ao conhecimento do arrendatário. Se assim as coisas ocorressem, Sr. Presidente, não haveria necessidade da legislação: tudo se poderia resolver à luz do prudente arbítrio dos juízes. Não é este, entretanto, o nosso sistema. - Não conheceram dos embargos. Julgado em 19-03-1986 Revista Trimestral de Jurisprudência. Agosto, 1986 - Vol. 117 - Pág. 714 EMFOR 461

**EMENTA**

A ciência da venda do imóvel rural, objeto do arrendamento, deve ser feita por notificação judicial, ou comunicação escrita ao arrendatário, comprovadamente efetuada mediante recibo. É o que diz o § 3º do art. 92, da Lei nº 4.504/64. Não sendo feita a comunicação pelos meios previstos, a lei reputa como não feita, só fluindo o prazo para a ação de preempção, ou preferência da transcrição da alienação no Registro de Imóveis. (Do voto preliminar do Ministro CARLOS MADEIRA).

**NOTA DA REDAÇÃO**

Revista Trimestral de Jurisprudência